臺灣臺中地方法院簡易民事判決

111年度中簡字第1862號

原　　告　林錦良

訴訟代理人　陳葳蓊律師

被　　告　詠東塗料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張宏志

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附圖所示編號C之建物遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣78萬元，及自民國111年4月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自民國111年4月19日起至返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣3萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

坐落於臺中市○○區○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地）為祭祀公業林燕龍所有，原告為祭祀公業林燕龍派下員，分管系爭土地。原告於系爭土地附圖所示編號C部分之位置上興建廠房（門牌號碼：臺中市○○區○○路○段00巷00弄00號旁，下稱系爭廠房），並依法繳納房屋稅。原告於民國108年1月1日與被告就系爭廠房簽定租賃契約（下稱系爭租約），租期至108年12月31日止共計1年，並約定租金每月新臺幣（下同）3萬元，期滿並未續約，被告於租期屆滿後仍無權占用系爭廠房，迭經原告催告，均未返還，自109年1月1日起至111年2月28日止共計26個月，以每個月3萬元計算相當租金之不當得利，共計78萬元。又被告持續占用系爭廠房，原告自得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告3萬元相當租金之不當

得利等語，爰請求被告返還系爭廠房及返還不當得利等語。並聲明：㈠被告應將附圖所示編號C之建物遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止按年息百分之5計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起返還上開建物之日止，按月給付原告3萬元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。㈣訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

不確定系爭廠房是不是有其他的所有權人，被告確實有跟原告簽立租約，時間到期了被告尚未搬走是事實，被告未搬遷是因為被告想要購買土地，被告不願意搬，要等強制執行後再說，被告想要付租金給原告，但原告不收，對於原告主張系爭廠房的位置係於附圖編號C部分，被告從109年1月1日起就無權占有系爭廠房，每個月3萬元相當租金被告都沒有給付，被告均沒有意見等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

㈠本件原告主張之上開事實，有原告所提之土地登記謄本、房屋稅繳款書、系爭租約、存證信函等件影本在卷可稽（見本院卷第25-39頁）；並經本院職權調取本院108年度重訴字第313號民事卷宗核閱相符；被告亦不爭執確實有跟原告簽立系爭租約，期滿了被告尚未搬走，從109年1月1日起就無權占有系爭廠房，每個月3萬元相當租金被告都沒有給付等情（見本院卷第73、74頁），堪信為真。

㈡按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第767條第1項前段分別定有明文。又依系爭租約第4條第5項約定：「除甲方（即原告）同意繼續出租外，乙方（即被告）於租賃期滿即日將店（房）以誠意照原狀遷還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利向甲方請求遷移費或任何費用...。」等語（見本院卷第33頁）。經查，系爭租約於108年12月31日租期屆滿，並無法定或約定之延長事

由，此為被告所不爭執（見本院卷第73頁），是被告理應自109年1月1日起即搬離遷讓系爭廠房。被告雖辯稱：不確定系爭廠房是不是有「其他」的所有權人等語（見本院卷第73頁），惟足見被告並不否認原告為系爭廠房之所有權人，且除有原告提出之房屋稅單（見本院卷第29頁）為佐外，本院108年度重訴字第313號民事確定判決亦認定原告為系爭廠房之原始起造人、所有權人，有該案判決在卷可考（見本院卷第92頁），是被告自系爭租約租期屆滿後，既已無法律上之原因占用系爭廠房，即有返還系爭廠房之義務，原告依民法第767條第1項前段及系爭租約約定，請求被告自系爭廠房遷讓並返還，核屬有理。被告雖以欲購買土地、欲繼續繳納租金等語為辯（見本院卷第73頁），然此均屬被告單方之意願，尚未得作為其拒絕返還系爭廠房之理由，附此敘明。

㈢次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨參照）。而系爭租約於108年12月31日租期屆滿，並無法定或約定之延長事由，被告無合法使用系爭廠房之權源，其後被告繼續使用系爭廠房即屬無權占有，亦為被告所不爭執（見本院卷第73、74頁），被告受有利益致原告受有損害，應堪認定，是被告自系爭租約屆滿後，繼續占有使用系爭廠房，所獲得之相當於租金之不當得利，應返還原告。原告主張被告應給付自109年1月1日起至111年2月28日止共計26個月，以每個月3萬元計算相當租金之不當得利，共計78萬元，及請求自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告3萬元相當租金之不當得利，均屬有理，應予准許。

㈣末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查本件原告對被告請求自109年1月1日起至111年2月28日止共計26個月之相當租金之不當得利78萬元，核屬無確定期限之給付，亦未約定利率，既經原告起訴而於111年4月18日合法送達起訴狀繕本予被告，有送達證書1份在卷足佐（見本院卷第47頁），被告迄未給付，則原告請求自送達起訴狀繕本之翌日即111年4月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，並未逾越得請求之範圍，應予准許。

四、綜上所述，原告請求被告應將系爭廠房即附圖所示編號C之建物遷讓返還予原告；被告應給付原告78萬元，及自111年4月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自111年4月19日起至返還上開建物之日止，按月給付原告3萬元，均應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　23　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　林秉暉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　23　　日

書記官　王志伃

附圖：臺中市太平地政事務所109年2月10日平土測014400號複丈成果圖